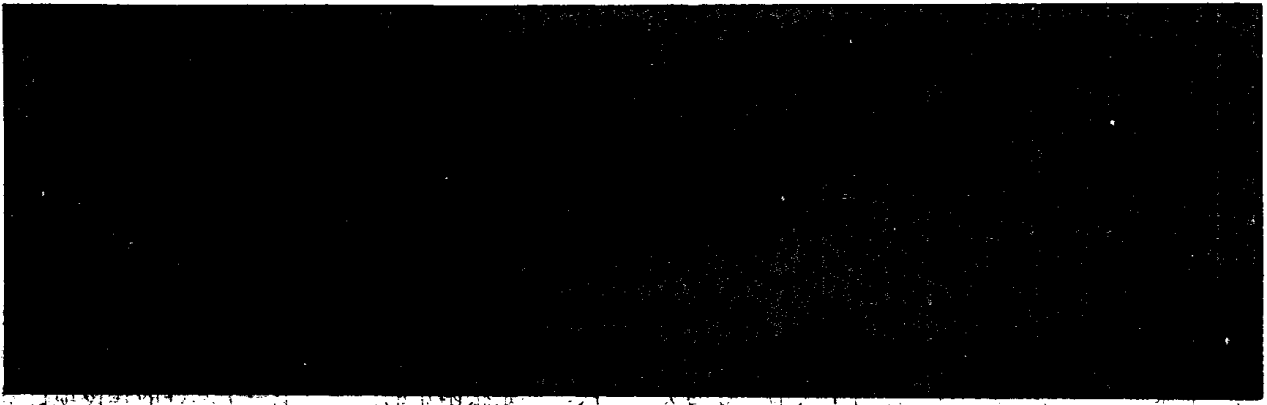




文献



李鹏总理在接见全国勘察设计工作 暨表彰会议代表时的讲话

(1994年11月21日)

同志们：

很高兴和大家见面，今天参加会见的有朱镕基、邹家华、李岚清副总理，还有中央书记处的吴邦国、姜春云同志和国务院的其他同志。首先，请允许我代表党中央、国务院，向获得全国勘察设计大师以及优秀勘察设计院院长光荣称号的同志们表示热烈的祝贺。

建国以来，特别是改革开放以来，我们进行了大规模的经济建设，建立了一个完整的工业体系，进行了大规模的城市建设和农田水利建设，进行了国防建设等等，所有的这些建设成就与我们勘察设计工作都是分不开的，祖国和人民感谢你们。现在，我们的改革目标非常明确：就是以邓小平同志建设有中国特色的社会主义理论为指导，从计划经济向社会主义市场经济过渡，逐步建立起社会主义市场经济体制。因此，勘察设计工作要逐步与社会主义市场经济相适应，这样才能求得自身的发展，才能为国家作出更多的贡献。比如，我们在管理体制上应该从事业单位逐步实现企业化管理，或改为企业，这样活力就更大了。工作范围除了勘察设计外，可以参加工程监理、工程咨询、甚至搞一些第三产业，经营范围也就更宽了。在社会主义市场经济条件下应该有竞争，因此，勘察设计工作不能吃大锅饭，等上级分配任务。应该开展招标投标，进行竞争，在这样的情况下，我们的工作才能得到更大的提高，以适应我国社会主义市场经济的需要。

“八五”计划快要结束了，要进行“九五”计划建设，完成第二步战略目标，还要向第三步战略目标前进，我们还要进行各个方面的建设工作。目前，我国每年就有一万多亿的基本建设工程。工程建设的好坏，首先取决于勘察设计，勘察设计是先行。一个设计的好坏，在很大程度上，决定了工程建设

的好坏，甚至决定了工程投产以后的经济效益以及它的各个方面。如果设计不好，要在施工中再来解决，那是很困难的；如果把一个不好的建设项目留给生产单位，再进行技术改造，那也是很困难的。所以我们说设计是工程的灵魂，勘察设计是工程的先行，这是千真万确的。

工程设计首先要把先进的科学技术转化为生产力，要尽可能地采用先进技术、实用技术，并讲求经济效益。对一些可能很先进，但实际应用时，我们还没有这个应用能力的技术，可以等一等，先采用比较先进的、讲究实用的技术。另外，工程建设现在往往出现这样一个问题，首先投资打的很少，建设时工程造价节节上升。我们在进行设计时，必须要做好经济分析，而且应该是一个认真的、科学的经济分析，不能是一个“钓鱼工程”。我想大家都懂得“钓鱼工程”，我们一定要尽量避免“钓鱼工程”，对工程造价，应该把基础价格、利息、物价上涨因素和不可预见费等都打进去，要考虑工程的回报率究竟是多少，这样我们就可以使工程建设资金有保证，按合理工期来施工。现在一些工程为什么不能按合理工期施工呢，就是“钓鱼工程”使资金不落实而造成的。

最后我还想讲一个问题，就是在城市建设、工程建设中如何考虑美观的问题，这也是一个大问题。二十世纪快要结束了，二十一世纪即将来临，工程建设项目现代化也要考虑美观、艺术，要讲一点风格，要搞花园式的工厂。现在不能够说这是一种浪费。我们拿任何一个工程看一看，真正把工程的外表搞的稍微好看一点，在这方面花的钱并不是很多的，花钱多的是在装备上面，我并不是非常提倡搞大屋顶，而是说要保持民族风格，与时代相称。这点不成熟的意见供大家参考。

祝会议取得圆满成功。

邹家华副总理在全国勘察设计 工作暨表彰会议上的讲话

(1994年11月18日)

同志们:

在加快改革开放和现代化建设,建立社会主义市场经济体制的新形势下,建设部召开全国勘察设计工作会议,认真贯彻党的十四大和十四届三中全会、四中全会精神,共商深化改革,加快发展的大计,并表彰为我国建设事业做出杰出贡献的勘察设计大师和优秀勘察设计院长,表彰最近评出的国家级优秀勘察设计项目,这是一件很有意义的事。请允许我代表国务院,向受到表彰的勘察设计大师、优秀勘察设计院长以及获奖单位,表示热烈的祝贺!向工作在勘察设计战线上的广大干部职工、工程技术人员及其家属表示亲切的慰问!

改革开放15年来,我国经济持续快速发展,基本建设发展更是举世瞩目。在党的基本路线指引下,以勘察设计大师们为代表的广大勘察设计人员,发扬自力更生、艰苦奋斗的创业精神,在注意吸收国外先进技术和有益经验的同时,主要依靠自己的力量,攻克了无数道技术难关,圆满地完成了各类基本建设项目和技术改造项目的勘察设计任务,为加快国民经济和社会发展,提高综合国力,和满足人民物质文化的需求做出了重要贡献。对于广大勘察设计人员的辛勤劳动和卓越贡献,党和人民是不会忘记的。

勘察设计工作在我国的经济建设中占有十分重要的地位。一般来说,建设项目确定以后,设计就成为建设项目的关键环节,建设项目能不能加快速度、保证质量和节约投资,设计工作起着决定性的作用。邓小平同志多次强调,科学技术是第一生产力。设计正是科技成果转化成为生产力,形成规模性生产能力的关键环节。可以说,没有现代化的设计,就没有现代化的工程建设。

从现在到本世纪末的6年中,是我国社会主义现代化建设至关重要的时期。为了实现我国经济发展的第二步战略目标,到本世纪末使我国国民生产总值再翻一番,人民生活达到小康水平,我们必须把提高经济效益放在首位,努力提高产品质量和劳动生产率,逐步实现国民经济由速度型向效益型,由物质投入主导型向科技进步主导型的转变,走出一条低消耗、少投入、高效益的新路子。这就对设

计工作提出了一项十分艰巨的任务。

目前,我国的勘察设计队伍已有72万余人,技术密集,专业配套,人才集中,是我国经济建设不可缺少的一支有生力量。最近,国务院对建设部、国家计委、财政部、人事部、中央编委《关于工程设计单位改为企业若干问题的意见》作了批复。工程勘察设计单位改建为现代企业,是工程勘察设计体制改革的一项重要内容,你们要会同国务院有关部门,按照统一政策、分类指导的原则,抓紧研究制订实施意见和配套办法,使这项工作有领导、有组织、有步骤地进行,一定要取得切实成效,使之增添新的活力,发挥更大的作用。

首先,要建立新型的勘察设计体制,以适应市场经济体制的需要。今年国家出台了一系列重大改革措施,勘察设计行业也要完善配套改革措施,逐步建立起适用市场经济发展需要的工程勘察设计体制和运行机制。今后,基本建设要逐步建立业主责任制,业主要对投资效益、信贷等全面负责,设计单位要向国际型工程公司过渡,不仅搞好勘察设计,还要与科研、工程和产业技术相结合,努力实现勘察设计、设备采购、工程管理与控制一体化,有条件的单位还要向产业化的方向发展,为提高工程项目的经济效益、社会效益、环境效益提供多功能服务。

第二,要努力提高技术水平。勘察设计单位要学习国外同行适用的经验和先进的技术,在消化吸收引进技术的同时,形成自己的专利和专有技术。工程设计一定要坚持先进、合理、经济、安全的原则,尽可能地采用国内外成熟的新技术、新工艺、新设备、新材料,采用先进的产业技术,使每一个新设计的技术水平都比上一个设计项目的水平要高,效益要好。产业技术在不断发展,工程设计要和产业技术相结合,随产业技术发展而发展,不断提高技术水平。要推行工程设计计算机化,民用设计要坚持经济、安全、美观、实用的原则,要充分发挥建筑师的创造性,繁荣设计创作,把城市和乡村建设得更美。设计要采用先进设计规范,体现先进、节约、安全、效益等观念。要将许多先进成熟的民用技术逐步纳入设计规范。如走廊照明安装定

积极培育和发展建筑市场 让建筑业在市场经济中振兴和 成为支柱产业

——建设部部长侯捷在全国建筑业工作会议上的讲话

(1994年10月14日)

同志们：

全国建筑业工作会议开幕了，这次会议的中心任务，就是以邓小平同志建设有中国特色社会主义理论为指导，深入贯彻党的十四大和十四届三中、四中全会精神，抓住当前的有利时机，按照建立社会主义市场经济体制的要求，全面地、系统地研究和确定建筑业改革与发展的基本思路，研究和解决一些制约行业发展的重大问题。家华副总理原要来参加这次会议，并作重要讲话，但因适逢会议期间出访，所以专为会议写来一封信，对会议的召开表示祝贺，对今后的工作做了重要指示。近些年来，专门研究建筑业问题的全国性会议开得很少。因此，请地方和国务院各部门主管建设工作的负责同志，以及国务院各综合部门的有关负责同志一起来开个会，很好地研究和解决建筑业在改革与发展中存在的一些突出问题，是很有必要的。这次会议的时间不长，但会议的内容比较丰富，希望大家能够集思广益、群策群力，使会议开得成功，开出实效。

大家知道，建筑业是一个历史悠久的产业，在国民经济和社会发展中有着十分重要的地位和作用，邓小平同志早在1980年就提出了建筑业成为国民经济支柱产业的问题，之后，党和国家又在多次重要会议上贯彻了邓小平同志的这一指导思想，反复强调要把建筑业办成支柱产业。特别是党的十

大，进一步把建筑业同机械电子、石油化工和汽车制造业并列，明确提出要通过振兴，把建筑业发展成为国民经济的四大支柱产业之一。今后，在经国务院第16次常务会议审议通过的《90年代国家产业政策纲要》中，又规定将采取三个方面的硬措施来加快支柱产业的发展。应该讲，党和国家对于建筑业的振兴与发展是很关心、很重视的，并还将继续研究和制定一系列的政策及措施。

新中国成立特别是实行改革开放以来，我国的建筑业有了很大的发展，不仅为国家、为社会创造了大量的物质财富，为国民经济各部门的发展提供了物质技术基础，而且还形成了一支门类齐全、能打硬仗的2800万人的产业大军，在国内和国外都建成了一批高水平、高难度、高质量的时代之作。建筑业为发展国民经济、改善人民生活 and 推动社会进步做出了卓著的贡献。但是，由于历史的和现实的种种原因，目前我国的建筑业还没有能够成为支柱产业，建筑业在发展的进程中还面临着许许多多的困难和问题，有些甚至已成为影响全行业发展的沉重羁绊。要解决好这些矛盾和问题，单靠建设部一家是绝对办不到的，还需要地方政府和国务院各部门特别是计划、财政、外贸、税收、银行等部门给予大力支持，我们要在党中央、国务院的领导下，同有关部门密切配合，积极做好建筑业改革和

时开关，就解决了“常明灯”的问题，达到了节约用电的目的；国外采用在暖气片热水人口处加一刻度开关，自动调节水流量，以控制室内温度，节约能源，如能将这样一类装置和先进技术纳入设计规范，广泛采用，就可以产生很大的经济与社会效益。

第三，勘察设计主管部门要加强对勘察设计工作的领导，加强市场管理，规范市场行为，建立良好的市场秩序。克服地方封锁，部门垄断，逐步建立一个统一、开放、平等竞争和规范有序的全国市

场。要支持勘察设计单位进入国际市场，支持他们学习掌握国际通用的标准规范、先进技术和管理方法，努力建成一批国际型的工程公司、工程咨询公司，为进入国际市场开拓道路。

同志们，90年代是我国社会主义现代化建设的关键时期，建设任务相当繁重。这正是广大勘察设计人员大展鸿图的黄金岁月。我深信，为了国家的富强、民族的兴旺，你们一定能够在现有成绩的基础上，继续开拓前进，攀登新的高峰。衷心祝愿同志们身体健康，会议取得圆满成功！

发展的这篇大文章，为建筑业的振兴和发展成为国民经济的支柱产业而做出不懈的努力。

下面，我先就几个问题讲些意见，供同志们参考。

一、认清形势，把握机遇，加快推进建筑业振兴和发展成为支柱产业的步伐。

今年是我国经济体制改革取得明显进展的一年。财税、金融、外汇、外贸、投资、价格和流通体制的改革，以及建立现代企业制度的试点，都按照预定的方案陆续出台，实践的效果是好的。加强和改善宏观调控不断取得积极成效，货币发行、信贷规模以及物价增长过猛的势头得到了控制。整个国民经济继续保持了良好的发展势头，增长速度在平稳回落中逐步趋向合理。财政收入增长较快，收支基本持平。总的来看，国家的宏观形势是很好的。在最近刚刚闭幕的党的十四届四中全会上，又作出了《中共中央关于加强党的建设几个重大问题的决定》。这个《决定》是在新形势下加强党的建设的纲领性文件，必将对提高党的领导水平和执政水平，推进改革开放和社会主义现代化建设产生重大而深远的影响。

同全国一样，建设事业的发展形势也是很好的，国家重点建设项目进度加快，资金到位情况较好。151个国家重点建设项目，今年上半年完成全年投资计划和到位资金，分别比去年同期提高1.5个和7.7个百分点，房地产的宏观调控取得了明显成效。今年上半年，房地产开发投资的增长速度比去年同期下降了近100个百分点；新开工面积比去年同期下降了13%，增长速度下降了120%，房地产投资结构也趋向合理。今年1~6月，全国城镇住宅建设投资总额、竣工面积、销售面积分别比上年同期增长了17.3%、35.9%和34.2%。《城市房地产管理法》的出台，标志着我国房地产发展和房地产市场管理开始步入法制的轨道。城市的规划、建设和管理稳步发展，城市的投资环境和生产、生活环境得到了进一步改善。许多省市政府都加强了对小城镇建设的领导和组织协调工作，使小城镇的建设更加蓬蓬勃勃地开展起来。建筑业实现的产值和劳动生产率又有了较大幅度的增长。今年上半年，国有建筑施工企业完成的总产值和建安产值，分别比去年同期增长了45.2%和41.3%；按总产值计算的全员劳动生产率为每人17253元，比去年同期增长48%；企业的扭亏增盈工作已初见成效。建设事业的其他各项工作也都取得了新的进展，当然，建设事业在改革与发展中所面临的困难和问题也很多，还需要在实践中逐步加以研究和解决。

按照党中央、国务院提出的经济发展战略和发

展目标，今后一个时期我国经济每月的增长速度将达到8~9%左右。国家将兴建以长江三峡工程为代表的一大批能源、交通、原材料、水利等重点骨干工程和跨世纪工程；城镇和农村的住宅建造量也将持续保持一个较大的规模；适应城市化进程的加快和改革开放、现代化建设的需要，城市基础设施建设的任务将十分繁重；小城镇和农村的建设还将开辟又一个巨大的建筑市场。大规模的建设任务和社会主义市场经济体制的逐步建立，既对建筑业是一个严峻的新挑战和新考验，更为其改革与发展提供了一个可以施展身手的大舞台，为建筑业的振兴和成为支柱产业创造了一个良好的外部大环境。

建筑业究竟怎样才算是支柱产业呢？目前，对于支柱产业的标准有着多种的说法。但总起来看，衡量是不是支柱产业，主要还是应当由该产业在国民经济中实际所处的地位和发挥的作用来决定。具体一些说，它至少应具备四个条件：一是其产品关系着国计民生，对于国民经济的发展有着重大的促进作用；二是应具有持续旺盛的市场需求，市场的可承载量大；三是产业的关联度强，能够带动众多的相关产业发展；四是能够为国家提供大量的积累。由此不难看出，建筑业确实是具备了成为支柱产业的一些基本特征。例如，各种工业与民用建筑产品不仅是国民经济各部门所赖以运行与发展的重要物质技术基础，也是人们生活和从事各项活动的基本物质保障。在改革开放和现代化建设的新时期，建筑市场无疑将在一个较长的时间里保持着旺盛的需求，另据有关部门的投入产出分析，建筑业的完全消耗系数为1.76。就是说，建筑业每完成1元钱的产值，可以带动其他产业1.76元的产值，国民生产总值将完成2.76元。建筑业能够带动建材、冶金、化工、轻工、电子等50多个产业的发展，还可以容纳大批的劳动力就业，为缓解我国的劳动力出路问题起到重要作用。但是，具备了其特征并不意味着就能自然而然地成为支柱产业，还必须在外部的环境和自身的努力两个方面去下功夫。目前，我国的建筑业还远不能实现支柱产业在国民经济中应有的地位和作用。建筑业无论是在生产或是流通领域都还带有较大的依附性，建筑产品也未能按照等价交换的原则而真正成为商品，建筑市场的发育还不够健全，建筑企业特别是国有大中型企业的经营机制尚缺乏活力，一些建筑企业的技术、管理水平以及职工队伍素质还不高，工程质量和安全事故时有发生等等。

建筑业要成为支柱产业，确实还面临着不少的困难和问题。我们既应正视这些困难和问题，更要千方百计地去克服和战胜困难，寻求解决问题的有效途径。党中央、国务院关于发展支柱产业的重大

决策,以及国内、国际的有利形势,都为建筑业的振兴和发展提供了一个难得的历史性机遇。我们一定要抓住机遇,把握好机遇,解放思想,实事求是,不失时机地加快建筑业改革与发展的步伐,使建筑业尽快振兴起来,并逐步发展成为国民经济的支柱产业。

二、培育市场,管好市场,努力创造一个统一、开放、平等竞争、运行有序的建筑市场环境。

建筑业是全国最早实施工业改革的行业之一,建筑企业走向市场的时间也比较早。但是,建筑业又是受传统的计划经济体制束缚最多、影响最深的行业之一,建筑市场的发育也很不规范,主体不健全,规则不完善,价格不合理,平等竞争的环境一直未能真正形成。因此,如何加快培育和发展统一、开放、竞争、有序并符合国际惯例的建筑市场体系,已成为影响建筑业改革与发展全局的一个重要问题。

市场经济的建立,迫切要求政府职能应作出相应的转变,由直接的、微观的管理逐步转向间接的、宏观的管理。从一定的意义上也可以说,就要由过去的管企业、管项目逐步转向管市场,通过有效的宏观调控和必要的监督管理,为企业的运行与发展创造良好的市场环境。建筑市场的培育和管理涉及的面比较宽,各级建设主管部门都要积极会同工商、税务、物价、金融以及计划、财政、外贸等部门,按照建立社会主义市场经济体制和发展生产力的要求,很好地研究建筑市场上带有共性尤其是一些特殊性的问题,从实际出发,建立起配套有效的宏观调控体系,以推动建筑市场的培育,维护建筑市场的秩序,保护交易各方的合法权益。从当前来讲,建筑市场的培育和发展应着重抓好以下六个方面的工作。

一是要尽快形成一种制约机制,把参与市场交易活动的各方包括投资方、承包方、供货方和中介机构等,都推向市场,并接受统一的监督管理。多年来,我国建筑市场上的主体一直是不健全的,如作为承包方的建筑企业早已进入了市场,而发包方的建筑业主却大多未能真正进入市场,由于其发包行为得不到应有约束,从而导致了一些不正常现象的发生。随着投资主体趋向多元化和推行项目业主负责制,这类问题已有一定的缓解,但还没有彻底根除,因此,要区别不同的投资主体,做出相应的市场进入规定,对于政府投资及其他公有制投资的项目,应当按照国外通行的做法,原则上都要采取竞争招标的方式,并应加强对招标投标的监督管理。

二是要创造公平竞争的市场环境,依法查处不正当的市场竞争行为。近几来普遍流行着一种说

法:“国营不如集体,集体不如私营”。这一方面确实反映了不同所有制企业在经营机制上有着明显的差异,另一方面也暴露了某些单位和个人采取种种不正当的手段,干扰和破坏了建筑市场的正常秩序。为此,应建立起有效的市场监督机制,对从事建筑经济活动的各种所有制企业都实行统一的监督管理,依法查处和打击各种不正当的竞争行为,为不同所有制的企业平等参与市场竞争创造良好条件。

三是要根据市场发育程度和国家的政策,逐步推进建筑产品由国家定价转向市场定价的进程。建筑产品最终将按照等价交换的原则,由市场去形成价格,这是市场经济发展的必然趋势。但是,由于建筑产品的价格长期低于其价值,在市场机制不完善、规则不健全的现阶段,如果完全放开政府的价格管理还是行不通的,企业也将承受不了不完整的市场价格冲击,可行的办法还是应当把调整与放开相结合,先实行“量、价”分离和工程差别利润率,逐渐加大市场调节的作用,并分若干阶段调整建筑产品的利润率,使之逐步达到社会平均利润的水平,在此基础上再把建筑产品的价格全面推向市场。

四是要加强对经济合同的管理,依法约束和规范合同双方的行为。合同一经订立生效,便具有法律约束力。可是,现在有不少的合同并没有真正发挥其作用。如工期、质量的问题,就应当依据合同来判明责任,要求责任方予以纠正或补救。同样地,对于拖欠工程款这个老大难的问题也应当依据合同追究违约行为。建设主管部门应根据当前存在的突出问题,积极会同有关部门,很好地研究和解决如何加强合同管理、保障合同履行的问题。企业也应当学会并敢于运用合同和法律手段,保护自己的合法权益。

五是要建立起工程质量保障体系,对工程建设实施全过程、全方位的质量监督。无论是哪种类型,建筑产品,一般都要使用几十年、上百年甚至更长的时间。因此,“百年大计,质量第一”。多年的实践表明,要搞好工程质量,必须建立起一个政府监督、社会监督、企业保证相结合的质量保障体系,并注意发挥包括新闻媒介和用户评价等在内的社会监督作用。作为政府监督,不能仅仅局限于施工这个环节,而应当对包括规划设计、建筑材料、设备安装、装饰装修等各个环节、各个方面来实施全面的质量监督,以保障国家、投资者和用户的利益不受侵害。

六是要加快法制建设,依法培育和管理好建筑市场。目前,我们国家还没有一部建筑方面的专门法律,现有的行政管理规定多是部门规章或“红头”

文件,在实际执行中由于缺乏法律效力或法律效力低而往往很难形成普遍的约束力。因此,我部将加快《建筑法》的起草和论证工作,并以《建筑法》为核心,逐步形成一批配套的法规和规章。同时,要加强建筑市场执法和监督管理机构的建设,使建筑市场的培育和管理逐步纳入有法可依、执法必严、违法必究的法制轨道。

三、深化改革,转换机制,增强建筑企业自我发展的内在活力。

应该承认,目前影响和制约建筑业发展的因素比较多,既有外部的条件问题,又有内部的机制等原因。但是,建筑业要振兴,要发展成为支柱产业,最终起主导作用的还是在内因。就是说,不能把振兴与发展的希望完全寄托于外部环境的改善上,而是应当着重在深化内部改革上狠下功夫,使企业经营机制的转换普遍有较大突破,增强企业竞争活力,提高产业整体素质,在市场经济这个大舞台上,以信誉求生存,以质量求振兴,以效益求发展。

国有建筑企业特别是大中型企业在技术力量、管理水平和职工素质等方面,一般都优于其他建筑企业,是建筑业的中坚和骨干力量。但是,这些企业又大多是老企业,负担重、束缚多,经营机制不灵活,存在的问题和矛盾都比较突出。因此,建筑业的振兴,在很大程度上将取决于国有大中型建筑企业经营机制的转换和发展活力的增强,这也是当前建筑业深化改革的重点。建立现代企业制度,是我国国有企业改革的方向,但目前尚处于试点阶段,还不能全面推开。凡列入试点的建筑企业,都应当按照试点的要求,抓紧进行各项改革。未列入试点的企业也不能消极等待,要围绕着企业经营机制的转换,抓好内部的配套改革。建筑企业对人事、用工、分配三项制度的改革已进行多年,应在总结经验、扩大成果的基础上,继续深化其他各项改革,特别是要根据市场经济规律的要求和建筑生产的特点,逐步做到组织机构效能化、生产经营项目化和生产要素市场化。

组织机构效能化,就是要从企业生产经营的实际需要出发,按照精干、高效、灵活的原则,合理设置内部机构,精干决策层,强化管理层,优化作业层,减少不必要的中间环节,消除臃肿,提高工作效率。企业不是行政机关,其机构的设置和名称应体现企业的特点,并由企业自行去决定,有关部门不应横加干预。

生产经营项目化,就是要大力推行项目管理,使企业生产、经营和管理的基点都落实在项目上,建立明确的生产经营目标责任制,采用现代化的组织方式和管理办法,对建筑生产力的各要素进行优

化配置和动态管理,通过多种形式的项目承包或指标考核,实行项目经理负责制,使工程的质量、工期和企业的信誉,效益都能落到实处。但要特别注意研究和处理好项目经理班子的权、责、利,以及项目经营管理层与企业经营管理层的关系等问题。

生产要素市场化,就是要按照市场经济的要求和建筑生产的特点,在企业内部引入市场竞争机制,根据需求和可能,组建劳动力、材料、设备、资金等内部市场,以经济合同为纽带,促进生产要素的合理流动和优化配置。企业内部的项目任务安排,也可以由分配的方式转向内部市场的竞争,实行双向优化选择。

另外,还应当重视抓好建筑企业劳保统筹的改革。建立符合国情和行业特点的社会保障体系,对于深化企业改革、减轻企业负担、稳定职工队伍和创造一个平等竞争的市场环境,都具有非常重要的意义。在新旧体制正在转轨的现阶段,企业劳保统筹是不可能只有单一模式的,不仅会出现社会统筹与行业统筹并存的局面,就是行业统筹本身也会有多种的形式。至于具体采用哪种统筹方式,还是应当根据地方的情况和行业的特点来决定,关键要看它是否有利于解决和发展生产力。应该讲,行业统筹实质上也是一种社会统筹,只不过是面向全行业而不是全社会。从建筑业的行业特点和发展现状出发,目前还是先实行企业劳保的行业统筹比较好,但应积极创造条件,逐步向全社会的统筹过渡。

四、面向市场,开拓经营,提高建筑企业的市场应变能力和抗御风险的实力。

多年经验和教训告诉我们,在激烈的市场竞争中,单一经营的格局往往是比较脆弱的,难以承受市场突变的冲击。特别是建筑生产,还要受投资规模、结构、方向等因素的制约,建筑企业的生产主动权相对是比较小的,因此,建筑企业要在市场竞争中求生存、求发展,就不仅仅要面向市场、走向市场,还应当努力去学会适应市场和利用市场,根据市场需求的变化,及时调整自己的经营方向,经营结构、经营布局 and 经营方式,把握良机,发挥优势,搞活经营,走一业为主、多种经营的路子。

建筑企业应当把发展多元化经营作为一项战略性的工作来抓,但具体实施时还是既要解放思想,又要实事求是,充分认清自己的优势所在,以市场为导向、搞好经营方向、结构、布局的选择与调整。建筑企业的优势是什么?毫无疑问,不同的建筑企业是有所差异的。但就总体而言,其优势还是在建筑业这个主业。如果离开了这个主业,建筑企业也就名不符实了。所以,建筑企业要开拓经营领域,首先还是应当充分发挥现有的人才、技术、设备和管理经验等优势,围绕自己的主业去延伸和拓

建设部副部长谭庆琰 在全国建筑业工作会议上的讲话

(1994年10月14日)

同志们:

全行业盼望已久的全国建筑业工作会议,今天在北京隆重地召开了。刚才,部长侯捷同志传达了李鹏总理对会议的贺信,振东同志传达了邹家华副总理对全国建筑业工作会议所作的重要指示,侯捷部长作了重要讲话,对建筑业取得的成绩做了充分的肯定,为发展建筑业和开好这次会议指明了方向。我们要认真领会和贯彻执行。

这次全国建筑业工作会议,是在建立社会主义市场经济体制新的历史时期召开的。参加会议的有:国务院各有关部门的领导同志,各省、自治区、直辖市建委(建设厅、建管局)和计划单列市

展经营的范围。具体一些说,就是应着重从房地产开发经营、工程总承包和开拓国内、国际两个建筑市场上去做文章、下功夫,此外,还可以发展建设监理、建筑机械制造、设备租赁、建筑制品生产和商品混凝土等等。

建筑业的振兴和发展,是离不开房地产业的兴起与发展的,如果没有房地产业的发展,建筑产品就不可能实现商品化,建筑市场也搞不活,而且将是不健全的。作为建筑企业,既然能完成大量的房屋建筑和其他土木工程的建造,自然也应当拥有从事房地产开发和经营业务的能力,实现建筑产品的产、供、销一体化经营。因此,凡具备了房地产开发经营条件的建筑企业,经依法登记备案后,都应当积极地去开拓房地产开发经营业务。当然,搞房地产也应当有些长远的战略眼光,不要把建起来的房子都卖掉,可以有选择地保留一些搞物业经营管理,使建筑企业摆脱那种单纯“打工”的格局,以增强抗御市场风险的实力,有条件的建筑企业还可以发展综合性的工程总承包或施工总承包,利用社会力量来扩大自己的经营规模。建筑企业还应当积极开拓国际建筑市场。自改革开放以来,我国的对外工程承包和劳务合作取得了很大进展,但市场占有率与一些发达国家甚至是发展中国家相比,还有很大的差距。因此,应当鼓励那些技术力量强、管理水平高的工程总承包企业和设计、施工单位积极参与国际竞争,

及行业管理试点城市主管建筑业工作的负责同志,国有大型建筑施工企业的代表,全国和地方行业协会的代表,还有新闻出版界的同志。大家聚集一堂,就是要围绕如何振兴建筑业,使之发展成为国民经济支柱产业这个中心,总结改革开放以来建筑业发展的经验,分析存在的问题,根据社会主义市场经济要求,研究探讨深化建筑业改革的措施,明确今后一段时期的工作。下面,我就建筑业发展情况和今后的工作任务讲些意见,供同志们参考。

一、改革开放以来建设业取得的巨大成就

党的十一届三中全会后,我国建筑业在邓小平同志建设有中国特色社会主义理论指导下,坚持党

直接享有对外工程的经营权,同时还要加强规划、指导和协调,以形成统一对外的整体竞争优势。近些年来,一些建筑企业在发展以主业为核心的多元化经营方面迈出了较大步伐,取得了明显的成效。如广州市建筑总公司提出了“大建筑”的经营方针,实行了工程施工、工程总承包、建筑机械制造、房地产开发经营等多元化经营,并向海外市场开拓,企业经营规模由1987年的近10亿元增加到1993年的100多亿元,在短短6年的时间里就增长了10倍以上,规模化的经营给企业带来了规模效益。对于这些好经验、好做法,我们应当很好地进行总结、交流和组织推广。当然,建筑企业还可以开拓其他的经营领域,如根据市场需要搞第三产业等,但应认真进行市场情况的调查,做好可行性研究,切忌盲目上马。

同志们,从现在起到本世纪末,将是我国改革开放和现代化建设的一个重要时期。不仅经济发展和人民生活水平将实现小康的目标,还将为下个世纪的进一步发展奠定基础,社会主义市场经济体制也将初步建立起来。在这一时期,建设任务是艰巨的,也是繁重的,建筑业的广大干部和职工,都应当做好充分的思想准备和物质准备,以高度的历史责任感和使命感,去迎接新挑战,接受新考验,迈出新步伐,努力把各项建设任务完成更好,为建筑业的振兴和尽快成为支柱产业,为祖国的繁荣昌盛做出应有的贡献!

的基本路线，在改革开放的道路上，走过了15个年头。回顾这15年的历程，我们可以自豪地说，这是建筑业对全社会贡献卓著的15年，是建筑业自身空间发展的15年，是建筑业迈向国际市场的15年，是建筑业深化改革努力向国民经济支柱产业前进的15年。

15年来，建筑业为国民经济的发展、城乡面貌的改观和人民物质文化生活水平的提高作出了重要的贡献。在这15年中，建筑业完成全社会固定资产投资额相当于建国后前30年总和的3.6倍。建成各类工业、能源、交通、邮电、农林、水利、文教、科技、军工等项目数十万个，其中大中型项目近1700个，新增生产能力：炼钢2536.1万吨，原煤开采3.12亿吨，原油开采1.83亿吨，发电机组容量1.1亿千瓦，水泥生产1.17亿吨，新建运营铁路7484公里，公路4.13万公里，新增沿海港口吞吐能力3.4亿吨，新建了上海、天津、武汉等数十个大中城市铁路新客站，新建、扩建和改建了北京、上海、武汉、深圳、海口等十多个大城市的航空港，兴建了沈大、京津唐、济青、成渝等高速公路，实现了我国高速公路零的突破。1993年全社会建筑业完成总产值7335亿元，净产值2054亿元，分别为1978年的3.8倍和4.5倍，净产值占国民收入的8.2%。在这15年中，建筑业完成城镇住宅建设投资5720多亿元，住宅20多亿平方米，分别为前30年的10倍和3.4倍，约3700万户居民迁入新居，城镇居民人均居住面积由1978年的3.6平方米提高到7.5平方米，建成5万平方米以上住宅小区4000多个。全国农村新建住宅93亿平方米，人均住房面积由1978年的10.7平方米提高到1993年的21.4平方米。与此同时，与人民生活紧密相关的市政公用设施、文教卫生设施等迅速增加，城市面貌日新月异。小城镇建设步伐加快，村镇新建公共和生产性建筑数十亿平方米，兴建了相应的道路、自来水、供电等设施，城乡人民生活进一步改善。在这15年中，建筑业吸纳了大量的剩余劳动力，为农村的稳定和城市的就业作出了贡献。建筑业平均从业人数增长速度为7.8%，是全社会平均就业人数增长速度的3倍多。1978年从事建筑业的乡村劳动者仅230万人，1993年则达到1800万人，增长了7.9倍。建筑业已经成为转移农村富余劳动力，解决就业问题的主要途径，成为创收致富的重要门路。

15年来，建筑业在为国民经济各部门提供物质技术基础的同时，自身的规模和能力也得到了很大的发展和提高。在这15年中，建筑业已形成了具有勘察设计、建筑安装、建筑制品、机械生产和科研教育综合能力，能够满足各类工程建设需要的

门类齐全、专业配套、规模巨大的产业大军。在这15年中，建筑业的技术水平得到了很大的提高，在许多建筑施工领域已具备了解决工程建设中各种复杂技术的能力。建成了上海宝钢、葛洲坝水利枢纽、大庆、齐鲁、扬子等大型石化联合装置，秦山核电站、北京图书馆、北京国贸中心建筑群、上海东方明珠电视塔、上海杨浦斜拉索桥、广东国际大厦等一批技术先进的工业建设项目和高、大、精、尖的工程，显示了中国建筑业的雄厚实力。在岩土工程、工程结构抗震、综合爆破、大型结构与设备整体吊装、预应力混凝土结构施工、大体积混凝土施工和温控成套等施工技术领域，也形成了自己的优势和特色，达到国际先进水平。

15年来，建筑业在开拓国际市场进行工程承包和劳务合作方面有了很大发展。我国建筑业已经在160多个国家和地区开展了承包工程和劳务合作业务，累计签订合同3万多份，合同总额超过256亿美元，完成营业额近151亿美元。常年在从事建筑业的职工约5万人左右。承包方式也已由单纯劳务承包、联合分包发展到总承包，带动了配套的原材料和机电设备出口，为国家赚取了相当数量的外汇，培养锻炼了一批熟悉国际承包经营管理人才，形成了以中国建筑工程总公司、中国港湾建设总公司、中国路桥建设总公司、中国冶金建设总公司和中国土木工程总公司为代表的海外工程承包骨干队伍。

15年来，建筑业的改革取得了突破性的进展。建筑业作为城市经济体制改革的突破口，解放思想，锐意改革，促进了产业的变化、发展和壮大。在这15年中，建筑业广泛推行多种形式的经济责任制，在企业与国家之间实行了“包死基数、确保上交、超收多留、欠收自补”的承包经营责任制，在企业内部实行了项目承包或个人风险抵押承包等多种形式的经济承包责任制，改变了大锅饭体制；大力推行工程招标投标制，引进市场竞争机制，把企业推向了市场；大力推行产业所有制结构、组织结构和经营结构的调整，形成了全民为骨干、集体为依托、其它经济成分为补充的所有制结构，初步形成了工程总承包企业为龙头，施工承包企业为主体，专业分包和劳务型企业为依托的组织结构，基本形成了一业为主多种经营的经营结构。中国化学工程总公司、北京建工集团总公司、上海建工集团总公司、四川建筑工程总公司、云南建工集团、深圳建设集团公司及武汉建设集团公司等一批骨干建筑施工企业走上了企业集团化发展的道路，已经逐步成为具有工程总承包能力的龙头企业，福建省建筑工程总公司、上海市住宅建设总公司、宝钢冶金建设公司、广州市建筑工程总公司等

一批企业基本上实现了多元化经营的格局;改变单一用工制度,实行固定工、合同工、临时工相结合的弹性用工制度;改变按人头分配工资的传统作法,推行了百元产值工资含量包干办法和以计件工资为主要形式的多种分配制度;进行了建筑企业内部配套改革,实行项目经理负责制和项目成本核算制,建立了企业内部生产要素市场,重塑企业内部经营机制;大力推行了建设监理和政府质量监督相结合的工程质量监控体制,建设监理从1988年试点至今已在29个地区、36个工业交通部门和总公司全面展开,监理单位逾千家,从业人员近五万;工程造价改革取得了一定的进展,制定了工程造价价差调整办法,调整了建筑安装工程费用组成,根据不同工程类别实行差别费率和施工利润率,对定额实行量价分离,人工、材料、机械等价格随市场价格变化动态调整,这些已在一些城市逐步落实到位,为实现市场形成造价为主的机制迈出了重要一步。

所有这些改革,调动了广大企业和职工的生产积极性,解放和发展了生产力,使建筑业这一传统产业焕发了新的生机,产业规模明显增大,产业结构趋向合理,产业整体素质有所提高,为进一步发展成为国民经济的支柱产业奠定了基础。

建筑业取得的巨大成就,是党中央、国务院正确领导和各级党委、政府关心重视的结果,也是各级建设主管部门和广大建设职工艰苦奋斗、开拓进取的结果。借此机会,我代表建设部党组向关心支持建筑业的各级领导同志表示衷心的感谢!向广大建设职工及其家属表示亲切的问候!

在肯定建筑业取得成就的同时,必须充分注意到,我国的建筑业是受计划经济体制束缚较大的行业之一,虽然进行了多方面的改革,仍然面临着许多新旧体制交替中的矛盾与问题。从行业内部来看:一是建筑市场体系不健全,市场行为不规范。二是工程质量问题还比较多,特别是量大面广的住宅工程质量问题更加突出。三是还有许多企业经营管理不善。四是建筑产品价格背离价值的矛盾尚未解决,需要进行价格改革。从行业外部来看,还存在着固定资产投资规模没有得到完全控制,投资主体缺乏市场约束机制,国家对建筑业投入太少,社会保障体制尚待建立健全,工程拖欠款严重,管理体制不顺等问题。对于这些问题,都需要通过深化改革来解决。对于建筑业本身来说,则要抓住机遇,立足内部,加快改革与发展的步伐。这也正是我们这次会议要研究的主要问题。

二、建筑业面临的形势、机遇和挑战

从现在起到本世纪末,是我国保持国民经济持续、快速、健康发展,实现工农业总产值翻两番,

人民生活达到小康水平目标的攻坚阶段,也是我国深化改革,扩大开放,建立社会主义市场经济体制的关键时期。

首先,从整个国民经济发展趋势看,在小平同志南巡讲话和党的十四大精神鼓舞下,近几年经济增长保持了快速、健康发展的势头,1992年、1993年国民生产总值增长都在13%以上,分别完成固定资产投资7850亿元和11800亿元。今年上半年尽管国家采取了控制投资规模、控制物价上涨等措施,国民生产总值增长仍然达到了11.6%,完成固定资产投资4504.9亿元,比去年同期增长25.2%。按照国家的经济发展战略,今后一个长时期内,国民经济年均增长将保持在8~9%左右,1995年的投资规模在保持今年规模的基础上,略有增长。根据历史上的比例关系,今后七年(1994~2000年)建筑业完成产值的年均增长速度将达到12%左右。建筑业面临的重点任务,主要表现在四个方面:(1)国家重点建设任务繁重。以长江三峡、京九铁路为代表的一大批能源、交通、原材料、水利等国家重点骨干工程,需要用先进技术去武装,优质高效地进行建设。(2)住宅建设规模空前。为实现小康居住目标,九十年代需要建设城镇住宅16.5亿平方米,农村住宅65亿平方米,现有几十亿平方米的城乡住宅也需要进行不同程度地改造。此外,工业、旅游、商业服务等行业对公共房屋的需求量也很大。(3)城镇建设任务大增。预计到2000年,将新增城市230个左右,新增建制镇5000个左右,同时还计划将20%的集镇建设成具有地方特色的新型集镇。各地还将加快城市建设和旧城改造,进一步改善投资环境。(4)农村建设已初步形成一个规模相当大的建筑市场。农村投资占全社会资产的比重,1990年已达27.9%。预计90年代后期投资增长速度仍然高于全社会平均速度。这也是建筑业今后要重点发展的规模巨大的市场。

其次,从我国改革与发展的大环境看,党的十四届三中全会确立了建立社会主义市场经济体制的改革总目标,加快了经济体制改革的步伐,从今年开始已经在财税、金融、外汇管理、企业制度、社会保障等方面采取了一系列重大的改革措施。随着这几方面改革的不断深化,已经对建筑行业内部和外部各方面的改革产生了深刻的影响。例如:企业制度的改革,推动了国有大中型建筑施工企业转换经营机制,调整组织结构,适应市场经济要求的改革步伐;社会保障制度的改革为减轻企业负担,增强企业在市场中的竞争能力创造了条件;金融体制、财税体制的改革,为建筑企业之间的公平竞争,强化企业的经营管理起到了促进作用;外汇体

制的改革,对建筑业积极发展对外承包和劳务输出,积极主动地扩大对外经营领域提供了方便。从现在起到本世纪末,我国要初步建立社会主义市场经济的基本框架,要继续深化上述这几个方面的改革,并在计划体制、投资体制、流通体制、外贸体制等各方面加大改革力度。这样的大好环境,为建筑业深化改革,加快发展带来了历史性的机遇。

第三,从我国对外开放的发展趋势看,扩大开放,走向世界已是大势所趋,特别是我国即将恢复关贸总协定缔约国地位,中国的大门要向世界开放,世界的大门也要向中国开放,国内经济、国内市场将逐步与国际接轨。作为国民经济支柱产业的建筑业,势必要加快与国际市场接轨的步伐,参与国际市场的分工合作,在国际国内两个市场上同外,国承包商和企业开展竞争,这对我们来讲,既是压力,也是动力;既是机遇,更是挑战。

第四,从建筑业的产业地位来看,自1980年邓小平同志发表关于建筑业的谈话以来,党的十二大、十三大、十四大都提出了把建筑业办成支柱产业的要求。全国人大六届一次会议、七届四次会议、八届一次会议也都提出了要把建筑业办成支柱产业的要求,在今年国务院通过的《90年代国家产业政策纲要》中提出“努力加快机械电子、石油化工、汽车制造和建筑业的发展,使他们成为国民经济的支柱产业”,“建筑业要以城乡居民住宅、国家重点工程、城镇建设为重点,积极建立统一、开放、竞争、有序的建筑市场,提高建筑产品质量”。由此可见,党和国家对建筑业高度重视,并对建筑业的发展指明了方向,也是对我们的鞭策和鼓舞。

为了更好地规划建筑业的发展,根据《90年代国家产业政策纲要》的要求,我部在国家计委的组织和指导下,开展了建筑业产业政策的制订工作,经过近两年来行业内外多方研究论证,这个重要文件已经报送国家计委审议,然后报请国务院批准。建国四十多年来,第一个建筑业产业政策将要诞生,是产业发展的一件大事。在这个产业政策中,针对当前拖欠工程款问题,提出了建立工程建设合同担保制度;针对招标投标不规范的情况,明确规定标底应经主管招标投标机构审定,禁止随意压低标价;针对产业资金不足的状况,提出工程总承包或大型企业集团经国家批准,允许通过发行债券和股票方式进行融资,企业集团内的财务公司,可扩大业务经营范围,在条件具备时,可以建立建筑行业的非银行金融机构,为建筑业调剂资金,提供信用担保。同时,这个文件还对产业发展的基本政策作出了明确的规定,这就为建筑业发展成为支柱产业提供了政策依据和法律保证。

根据建筑业产业政策的要求,今后一个阶段建筑业改革与发展的指导思想是:在邓小平同志建设有中国特色社会主义理论的指导下,按照党的十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》要求,坚持以改革求发展的方针,以改革总揽全局,处理好改革、发展和稳定的关系;坚持把搞好国有大中型建筑企业作为产业改革与发展的重点,通过建立现代企业制度,转换企业经营机制,充分发挥国有大中型建筑企业的骨干作用;坚持从量的扩大转向质的提高的方针,以提高产业整体素质为核心,把发展的基本点落在产业内部,以提高工程质量为重点,质量兴业,坚定不移地走质量效益型的道路。

建筑业改革与发展的目标是:到2010年,建筑业增加值达到国内生产总值10%左右;对外工程承包和劳务合作年营业额达到100亿美元以上;从业人数约占全社会劳动者人数的6%左右;工程质量全部达到国家验收标准;民用建筑符合适用、经济、美观的要求;初步建立起统一、开放、竞争、有序的建筑市场体系,理顺建筑产品价格体制,改变价格背离价值的状况;初步形成工程总承包、施工承包、专业分包和劳务三个层次相互结合、协调发展的格局;国有建筑企业初步建立起适应社会主义市场经济体制的现代企业制度,基本完成转换企业经营机制的任务,成为自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束的商品生产者和经营者;产业整体素质明显提高,建筑技术达到同期发达国家先进水平,优质、高效、快速地完成工程建设任务,向社会提供质量优良、功能完善、价格合理的建筑产品,为实现我国现代化建设第二步战略目标作出贡献。

三、立足行业内部,抓好五个环节

前面已经讲到,这次会议主要研究建筑业立足内部的问题。根据当前建筑业的实际情况,近期要着重抓好以下五个环节:

(一) 加强管理,发展和规范建筑市场

建立一个统一、开放、竞争、有序的建筑市场体系,是振兴建筑业的基础,是各级建设主管部门的一项重要工作。当前,建设市场混乱的现象还比较突出。

从项目发包看,有些建设单位不按工程建设程序办事,不报建、不招标,压级压价,强行要求施工企业垫资承包;有些私招滥雇,炒卖项目,搞私下交易,索取和收受贿赂;有些强行指定施工企业采购质次价高的材料设备。此类问题相当严重。河北省在前年底查出的86件县处级以上经济犯罪案件中,属于工程发包中的问题有37件,占总数的43%;广东省去年查处工程发包中行贿受贿案件

260 件, 占全部经济犯罪的 34.6%。

从工程承包看, 有些承包企业工程到手后, 层层转包, 甚至出卖证照, 非法渔利; 有些无证或越级承包, 导致工程质量无保证。今年 6 月 4 日, 深圳市龙岗区盛平协成塑料五金制品厂, 正在施工的六层钢筋混凝土框架宿舍倒塌, 造成 11 人死亡、8 人重伤、18 人轻伤, 直接经济损失 56.4 万多元, 这一起事故的直接原因就是无证设计, 无证施工。

建筑市场混乱, 市场规则不健全, 市场行为不规范, 使建筑业公平竞争优胜劣汰的机制难以形成, 给社会上的不正之风和经济犯罪造成了可乘之机。

建筑市场问题, 在建筑业的振兴发展中占有重要地位。建筑市场秩序不好, 优不能胜, 劣不能败, 交易不公平, 就会助长压级压价、垫资拖欠、回扣勒索、粗制滥造、偷工减料等歪风邪气。这个问题不解决好, 建筑业就难以振兴, 怎么谈成为支柱产业。建筑市场治乱, 是关系建筑业能否顺利发展的一件大事, 也是各级建设主管部门的职责。我们要正视当前建筑市场问题的严重性和危害性, 增强治理建筑市场的责任感。

加强建筑市场管理, 首先要狠抓建筑市场管理法规的健全和落实。近年来, 各级建设主管部门在加强法制建设上做了很大的努力, 取得了可喜的进展。从我部来说, 先后颁发了《工程建设招标投标管理办法》、《工程质量管理办法》、《工程质量和施工安全规定》、《全民所有制建筑安装企业转换经营机制实施办法》和《工程建设项目报建管理办法》。与国家计委、经贸委、建设银行总行联合颁发了《关于进一步做好清理工程款拖欠工作和防止新欠的通知》, 与监察部联合颁发了《关于在工程建设中深入开展反对腐败和反对不正当竞争的通知》。并正在制订《工程建设招标投标管理条例》、《工程造价改革办法》和《跨省区施工管理办法》, 以适应加强建筑市场管理的需要。从地方来说, 不少省、自治区、直辖市, 如北京、河北、山西、内蒙、山东、黑龙江、湖南、广东等地区都颁布了一批有关的法规和规章, 对培育和发展建筑市场, 加强建筑市场管理起了重要作用。

这里要着重提出, 加强法制建设, 不但要加快立法步伐, 同时还要加大执法力度, 对出台的法规加强执行监督, 使建筑业的各项活动有法可依, 有法必依, 保障建筑业的健康发展。

第二, 要健全建筑市场管理机构。目前建筑市场管理的松弛和混乱现象, 与市场管理机构不健全有很大的关系。从实际状况看, 建筑市场的管理机构是由一个多方面组成的系统。既要有负责综合协

调的, 也要有管队伍、价格、交易等专业管理机构。要根据建筑市场管理的需要, 以能够覆盖承包双方和中介服务方等各个方面为原则, 来加强管理机构的建设。建筑市场管理机构的主要职责, 包括监督各项标准和技术规范的执行情况; 监督管理招标投标和合同签订等各重要环节的活动; 监督管理工程质量和施工安全。因此, 建筑市场管理和监督任务是很重的。而目前从中央各部门到地方各级政府对建筑业管理的深度和广度都还没有到位, 管理力量也相对比较薄弱, 甚至出现了继续削弱的趋势。如许多中央部门在这次机构改革中, 因为编制有限, 撤消了基建管理部门, 原来有 20 多个部委设有基建司局, 现在只剩下了 7 个。地方机构改革已经开始, 在机构设置时, 应当慎重对待建筑业管理机构设置问题。建筑业是一个独立的产业, 在国家的产业政策中已明确提出建筑业为国民经济的支柱产业。管理机构的设置应当与支柱产业的地位相一致。一个省会城市, 建筑业一般都有 20 多万人, 每年要完成 500~600 万平方米的建设任务, 产值一般达到 100 亿元以上, 任何工业部门都是无法相比的。所以我们希望从省里到地、市、县都应加强并健全建筑业管理机构。我们建议, 建设部抓的建筑业行业管理的十九个试点城市, 在多年的工作中已经取得了很好效果, 在全国带了一个好头, 这些城市的建筑行业管理部门应当保留下来。省会城市、计划单列城市、沿海开放城市以及固定资产投资比较多, 建设规模比较大的地区, 如果现在仍然是建委和建管局并存, 也应当保留下来。中心城市的建委管理面比较宽, 工作也很重, 把行业管理的具体工作交给建管局, 建委主要从宏观上研究和指导建筑业, 对工作更为有利。关键的问题是要处理好委和局的关系, 不管建管局是一级局还是二级局, 都要在建委的归口下开展工作, 要争取和尊重建委的领导。建委要关心、支持建管局的工作。这个建议是从行业管理的实际出发提出来的。当然, 机构问题要由地方政府来定。总之, 建筑业的管理只能加强, 不能削弱。

这里还要指出, 每年接纳一定数量的农村剩余劳动力, 是建筑业为社会发展作贡献的任务, 又是一项繁重的管理工作。如果让大量低素质的劳动力无序地涌入, 就会冲击建筑市场正常的运行秩序, 就会降低队伍素质, 影响工程质量。因此, 管理队伍是市场管理的一项重要内容。接纳劳动力, 既要有“量”的要求, 更要有“质”的要求, 实行持证上岗, 通过管理, 使队伍有序地发展。

第三, 要实行建筑市场管理责任制。建设部、省、地、市、县都要逐级落实责任制, 一级抓一级。要认真抓好建筑安装、装饰等行业的管理。今

后,对建筑市场管理好的地区,要总结、推广、表彰、奖励。对建筑市场管理混乱,问题严重的地区,以及违法违纪案件和重大质量安全事故要认真查处,向全国通报批评。

(二) 坚持走“质量兴业”之路

评价近年来我国建筑工程的质量状况,可以用一句话来概括,就是:“进步不小,问题不少”。从进步的方面看,大中型能源、工业、交通、原材料和邮电通讯等建设项目的主体工程,重点民用工程,包括大型市政公用设施、大型公共工程和城市试点小区工程等,其质量应当说是好的,工程质量的总趋势也是逐年上升的。全国工程质量抽查合格率,1988年为48.7%,1991年为71.6%。今后上半年达81.8%。但是,必须清醒地看到,目前我国工程质量状况与社会和广大用户的要求,还有很大的差距。前不久,对26个省会城市和3个直辖市的住宅工程质量抽查中,还有20%左右的工程达不到合格标准。目前工程质量问题的突出表现是:不少住宅区的建设不配套;一些工程规划、设计平淡单调;施工质量通病严重。有些工程质量问题已经影响到建筑业的声誉和形象。

今年6月,《人民日报》就产业政策问题约我写一篇文章。经过认真思考,我觉得,建筑业当前最重要的还是一个工程质量问题。所以,我提出要“质量兴业”。或许有人会问,建筑业当前存在这么多问题,宏观体制问题、外部条件问题、经济政策问题、科技水平问题等,为什么不讲解决这些问题兴业?工程质量真的对产业有这么大的作用吗?我们不可否认,当前建筑业还存在许多来自产业以外的制约问题需要加以认真解决。但是,我们要看到,宏观经济体制上和一些外部条件的问题是全局性的,它的解决取决于国家经济体制改革的整体进程和相关配套措施的出台。同时,我们产业所遇到的问题,其它产业也一样存在。基于这样的考虑,我们在工作的指导思想,就不能把产业振兴发展的基点放在等待国家宏观体制问题的解决上,而要立足于产业内部。而产业内部抓得好不好,比较集中地表现在工程质量上。我们讲质量兴业,主要是因为:

第一,工程质量,特别是量大面广的住宅房屋的质量差,是当前建筑业存在的一个突出问题。上至中央领导同志,下至广大居民住户,对住宅质量很不满意,有些地方已经到了怨声载道的程度。社会上流传一些尖刻的语言,说我们有的房子只能远看,不能近看;只能外面看,不能里面看,该漏的不漏,不该漏的到处漏。这些语言虽然有其夸张的成分,但也形象地反映了不少住宅质量差的问题。除住宅外,一部分公共建筑装饰质量、成品保护也

还存在一些问题。个别工程与发达国家相比,他们是旧建筑,新问题,而我们则是新建筑旧面貌。社会上看建筑业,看什么?首先看你的质量。我们虽然干了许多质量很好的大工程,但是住宅房屋离人民生活最近,连着千家万户,你有问题,人家马上就感觉到了,非常敏感。住宅质量不好,人家老是指着你的脊梁骨,久而久之,就会威信扫地。我一向主张有为才能有位。工程质量搞好了,建筑业才能在社会上站住脚。

第二,工程质量将决定一个产业兴衰或一个企业的存亡。这是由社会主义市场经济所决定的。在计划经济体制下,由于产品不丰富,经常处于短缺的状态下。所以就供求关系来讲,第一位是有无的矛盾,其次才是优劣的矛盾。而现在,这种状况已开始发生变化,“皇帝的女儿不愁嫁”正在成为历史。供求矛盾必将逐步让位于优劣矛盾。在市场经济的条件下,建筑工程质量搞不上去,一个企业、一个项目承包班子,就会失去市场,就可能被淘汰。一个工程项目的质量不好,就会浪费国家的资财,贻误国家建设进程,给历史留下永远的遗憾。一个行业的产品质量长期上不去,就会使产业失去在国民经济中应有的地位。许多企业响亮地提出“质量是企业的生命”,是很有眼光的。总之,提出质量兴业,这是建筑业从计划经济向市场经济转变的客观要求。

第三,抓工程质量,可以起到牵一发而动全身的作用。工程质量是各项工作的综合表现,是管理水平的体现,它与建筑市场秩序、建筑队伍素质、企业经营管理水平、技术改造和技术进步、建筑材料产品质量、建筑产品价格政策等状况有着密切的关系。要解决工程质量问题,就要研究解决这些具体问题。

第四,质量上去了,既有利于国家,又受人民欢迎,还有利于带动行业的全面工作和改善行业的形象。提出“质量兴业”,符合建筑业发展的实际。

为了把质量抓上去,要采取以下措施:

第一明确目标。从全国来说,到本世纪末,所有竣工工程的质量都必须达到合格标准,住宅工程要消除质量通病,大中型工业建设项目,要达到一次试车成功,半数以上达到80年代中期日本、新加坡同类工程的质量水平。各地要根据自己的情况,提出对工程质量进行综合治理的措施和分期提高质量的目标要求。

第二实行质量否决权制度。没有设计和施工组织设计方案的不能施工;上道工序质量检查不合格的,不能转入下道工序施工;建筑材料及设备未经质量检验的,不能用在工程上;工程质量不合格的,不能交付使用。工程质量要与企业和有关人员

的经济利益和责任挂钩。凡发生工程质量事故,要按“三不放过”的原则进行查处。企业资质、招投标选择,都要与企业的工程质量挂钩,实行质量否决权。与此同时,要积极推行优质优价政策,做到奖优罚劣,奖罚分明。

第三推行质量认证和全面质量管理体系。对于工程使用的材料、设备及构配件实行质量认证制度。凡认证不合格的,不准使用。这项工作的重点是住宅工程。要引导建筑施工企业继续推行全面质量管理,认真贯彻执行 GB/T19000《质量管理与质量保证》系列标准,完善质量保证体系,并把它与企业资质认证结合起来。

第四推广建设部城市住宅小区建设试点经验。自1986年建设部进行城市住宅小区建设试点以来,到目前已经发展到54个试点小区。这些小区分布在全国21个省、自治区、直辖市的48个城市,建筑面积达900万平方米左右。目前,已经有18个住宅小区竣工了,这些试点小区以高起点、高标准、高效率、高科技含量,创出了规划、设计、施工管理的高水平,积累了丰富的经验,产生了广泛而深远的影响。其中与工程质量密切相关的经验,最重要的有四条:一是有明确的质量要求,要求百分之百的合格,要求消除质量通病,要求群体达到优良;二是学规范,严格执行规范,这是质量保证根本;三是严把材料设备关,不合格产品不准进入施工现场;四是优质优价。实践证明,实行优质优价,花钱不多,却买到了优良工程,算总账是经济的。像合肥琥珀山庄小区、成都棕北小区、上海康乐小区、济南佛山苑小区等,取得群体工程优良,开发单位拿出工程成本的10%左右奖励施工企业,同时也适当提高了出售房价,房子供不应求,各方都满意。对待工程建设,应该树立“便宜无好货,好货不便宜”,“一分钱一分货”的观点。在处理质量与速度的关系上,宁可干得慢一点,也要干得好一点。今后,我们要把提高住宅工程质量,提高住宅小区整体水平,作为质量工作重点来抓。从长远看,要提高住宅工程质量,必须实行住宅产业化。这方面要作出规划,在国家计委、经贸委等部门支持下,与建材、化工等部门密切配合,努力实现。

第六继续大力推行建设监理制。为了继续推进这项工作,我部去年提出了规划和目标,正在分步实施。希望建设监理单位坚持“守法、诚信、公正、科学”的职业道德,认真探索有中国特色的建设监理制度,使其发挥更大的作用。

最后还要特别强调抓好施工安全生产的工作。今年1~9月份,累计发生一次死亡3人以上的大事故20起,死亡79人,重伤18人,必须引起我

们的重视。抓安全要一抓到底。对于某些单位出了问题不报,或是触及责任时就落实不下去等问题,发现一个,就严肃处理一个。只要各级领导敢于动真格的,安全生产状况就会大大改观。

(三) 强化建筑施工企业的经营管理

改革开放以来,我国建筑施工企业率先被推向市场,企业的经营管理发生了很大变化,涌现出了一批适应市场经济需要,经营管理好的先进企业。这是有目共睹的。但经营不善、管理松弛的问题,也是不能回避的。

在市场经济条件下,企业管理出现了许多新的情况和特点,必须把企业的经营管理与深化改革联系在一起加以考虑。既不要脱离改革谈管理,更不能谈改革忽视管理。当前加强企业经营管理,着重点要放在:用工制度的改革与用工管理;总分包体制的建立与分包管理;项目管理的推行与企业之间关系的处理等方面。在此基础上,抓好以下工作。

要完善工程项目管理和强化施工现场管理。企业的各项管理工作都直接体现在项目上,必须建立一个围绕项目转的运行机制。要从明确项目管理班子的权力和经济责任入手,完善项目的管理办法,使项目管理班子的权力和责任相一致,使项目管理班子的收入和工程质量、经济效益和基础管理等指标完成好坏紧密挂起钩来,解决“以包代管”的问题。要狠抓成本核算和质量管理工作,保证项目的经济效益和质量。要通过严格的岗位责任和健全的规章制度,使现场管理达到“环境整洁、施工有序、物流顺畅、设备完好”,实行文明施工,努力使现场管理水平登上一个新台阶。

要严肃纪律、从严管理。在健全法规后,关键在于执“法”要严。企业经营者要敢抓敢管,表扬先进,帮助后进,严肃查处各种违章违纪行为。企业各级领导要严于律己,率先垂范,树立良好风气。

要下大力量抓好扭亏增盈。这是国务院很重视的工作。建筑业的盈亏状况不容乐观。据部计划财务司的不完全统计,1993年全国地方国有建安企业有196家出现了亏损,亏损额达19620多万元。在当前的建设规模下,仍有这样大的亏损,表明扭亏增盈工作是非常艰巨的。对长期经营管理不善,班子不团结、干群关系紧张、亏损严重的企业,要切实加以整顿。

要加强企业经理的培训。我部计划自明年起,用两至三年的时间将所有企业经理,特别是大中型建筑施工企业经理短期轮训一遍。对项目经理要按照《全国建筑施工企业项目经理培训教学大纲》的要求,进行统一的培训。

要狠抓精神文明建设。总结多年的经验,精神文明建设必须作为一项系统工程来抓。一是坚持不

懈地进行政治思想工作和职业道德教育；二是对各种不正之风，能做到及时发现，及时纠正；三是及时表彰先进，树立样板，形成强大的舆论优势；提倡奉献精神；四是关心职工生活，注意解决基层和群众的困难问题，提高企业的凝聚力；五是健全职工参与民主管理的制度，提高广大职工当家作主的责任感。希望大家及时总结这些方面工作的经验，改进不足之处，使这项工作有个新的局面。

(四) 加快工程造价改革步伐

建国以来，我国工程造价实行了以概算为主要形式的计价方式，并实行了低价微利政策。改革开放以来，特别是近年来，工程造价背离价值的矛盾越来越突出，成为行业关注的焦点问题之一。

近几年，我们下力量抓了工程造价的改革。按照《企业财务通则》和《企业会计准则》调整了建筑安装工程费用组成，并以工程类别实行差别费率和利润率。目前各地区、各部门正据此修订费用定额，同时加强了对人工、材料、机械等价差动态调整。这些都在很大程度上，缓解了工程造价背离价值的状况，为下一步的改革创造了条件。

下一步工程造价改革的基本思路是：按照价值规律和等价交换的原则，在合理制订工程造价构成的基础上，理顺价格和费用关系，改革计价依据，及时发布价格信息和工程造价指数，对工程造价实行动态调整。逐步形成在国家宏观调控的前提下，以市场形成造价为主的机制。当前要进行的主要工作是：

第一，调整建设项目总造价构成、工程建设其它费用项目构成。关于建设项目总造价的费用组成，我们依据有关法规和新的财务制度修订了《建设项目费用组成》，已送国家计委，拟联合发布。

第二，进一步完善建设项目投资估算、概算的编制和管理办法。先要按编制期价格进行编制，其后再按编制期至竣工期因价格等变化因素补入建设项目总投资内，把投资打足，不留缺口。

第三，改革计价依据，实行量价分离。主要内容是：在全国统一划分定额分项工程内容的基础上，参考国际惯例，制定全国统一的工程量计算规则；编制全国统一的建筑工程和安装工程基础定额，将工程实体消耗量和周转性材料、机具等施工手段消耗量相对分离；人工费单价要随市场劳务价格的变动和国家现行的工资政策，由各部门、各地区进行动态调整；材料价格由各地区各部门依据市场价格变化情况，按季或月发布价格信息及价差指数；机械台班费按照《全国统一施工机械台班费用定额》执行；对不同投资来源或工程类别实行差别利润率，具体利润率水平，由各部、各地区确定。

第四，加强工程造价的动态管理，建立设备、

材料价格信息库和工程造价数据库，及时提供设备材料价格信息。并完善劳务、设备、材料价格指数和工程造价综合指数的测算、发布和调整工作。

(五) 继续深化建筑业体制改革

下一步建筑业改革的主要内容是：继续进行产业组织结构、所有制结构、经营结构的调整，并在建立现代企业制度、深化企业内部配套改革方面取得新的进展。

在组织结构调整上，要形成工程总承包、施工承包、专业分包和劳务三个层次的格局。这一调整的关键，在于工程总承包和专业分包两个层次的形成。要推进专业化企业的发展，一部分大企业通过推行项目管理，使管理层和作业层逐步分离，分化出一些专业化的企业来；同时在政策导向上，引导小型和乡镇建筑企业向专业化的方向发展。在组织结构调整过程中，要加大企业破产、兼并重组的力度。对那些长期经营不好、资不抵债、扭亏无望的企业，要坚决进行改组。改变目前国有建筑企业只能生、不能死的状况。

在所有制结构调整上，要有利于发挥国有企业的骨干使用，加大城镇集体企业的调整力度，引导乡镇企业提高素质。要允许私营建筑企业的存在，但在资质管理、工程质量、安全生产、税收、劳资关系等方面严格加以监督管理。

在经营结构调整上，既可以发展与建筑业相关的产业，也可以发展与建筑业不相关的产业。特别是要发挥建筑企业自身的优势，大力发展房地产业。

建立现代企业制度，是建筑企业下一步改革的主要任务。为了推进这项工作，我部已经确定在全国范围内抓 36 家建筑企业进行试点。这次会议把试点企业的领导同志请来，就是要大家很好地议一议，把试点工作展开，尽早取得经验，为全面展开创造条件。建立现代企业制度，要根据企业的不同情况，采取不同的方式和作法。中央各部建设总公司和各省建筑总公司，主要是争取国有资产授权，通过资产这个纽带与所属企业组成企业集团，并与创建工程总承包企业有机结合起来。独立的大中型建筑施工企业主要是改组为有限责任公司。小型国有和城镇大集体建筑企业，可以采取股份合作制、租赁经营、抵押承包等多种改组方式，也可以出售给集体或个人。乡镇建筑企业主要是实行股份合作制。

在深化企业内部改革方面，国有大中型企业要精简机构，减少管理层次，降低非生产人员比例，划小核算单位，把经营管理的重点落到工程项目上，实行项目经理负责制和项目成本核算制。充分运用经济分配杠杆，调动职工的积极性。同时，要

中华人民共和国城市房地产管理法

1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨使用国有土地的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部

门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的,须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让国有土地总面积方案,按照国务院规定,报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟订方案,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限,由直辖市人民政府规定。

进一步培育和发展企业内部生产要素市场,并逐步与企业外部市场对接起来。企业内部改革要因企制宜,不强求同一模式,鼓励企业探索易于广大职工群众所接受的办法。

同志们:再过六年,就是邓小平同志提出建筑业要发展成为国民经济支柱产业的第二十个年头,历史的车轮将驶入二十一世纪。在这样一个承前启后的关键时期,抓住机遇,振兴建筑业,

是历史赋予我们的一项光荣而艰巨的任务。这次会议提出抓好“五个环节”,是考虑到“千里之行,始于足下”。当前工作的着重点要立足行业内部,从现实基础出发;同时也提出了一个阶段的发展目标,则是考虑“人无远虑,必有近忧”,使我们的工作高瞻远瞩,近远结合。希望同志们就上述问题充分讨论,畅所欲言,共同努力,为发展建筑业作出贡献。

第十二条 土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,有条件的,必须采取拍卖、招标方式;没有条件,不能采取拍卖、招标方式的,可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让,应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定,支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付的,土地管理部门有权解除合同,并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定,提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的,土地使用者有权解除合同,由土地管理部门返还土地使用权出让金,土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政,列入预算,用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将国有土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的,除法律、行政法规另有规定外,没有使用期限的限制。

第二十三条 下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:

- (一) 国家机关用地和军事用地;
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十四条 房地产开发必须严格执行城市规划,按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十五条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十六条 房地产开发项目的设计、施工,必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工,经验收合格后,方可交付使用。

第二十七条 依法取得的土地使用权,可以依照本法和有关法律、行政法规的规定,作价入股,合资、合作开发经营房地产。

第二十八条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条 房地产开发企业是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业,应当具备下列条件:

- (一) 有自己的名称和组织机构;
- (二) 有固定的经营场所;
- (三) 有符合国务院规定的注册资本;
- (四) 有足够的专业技术人员;